

महाराष्ट्र शासन  
नगर विकास विभाग,  
परिपत्रक क्र. जीईएन 1096/प्र.क्र. 33/नवि-14,  
मंत्रालय, मुंबई : 400 032,  
दिनांक : 28 फेब्रुवारी, 1996.

परिपत्रक

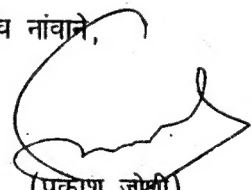
महाराष्ट्रातील नगरपरिषद क्षेत्रांमधील मालमत्तांचे मुल्यांकन शास्त्रशुद्धपद्धतीने व्हावे व नगरपरिषदांना मालमत्ता कराद्वारे प्राप्त होणा-या उत्पन्नामध्ये वाढ होवून मालमत्ता कर हे नगरपरिषदांच्या उत्पन्नाचे प्रमुख साधन व्हावे या उद्देशाने वर्ष 1992-93 पासून राज्य शासनाने महाराष्ट्रातील नगरपरिषद क्षेत्रांसाठी अधिकृत मुल्यनिर्धारण अधिका-यांच्या नेमणुका करण्यास सुरुवात केली. या नेमणुका केल्यानंतर बहुसंख्य नगरपरिषदांमधून मालमत्तांचे मुल्यांकन व जुन्या मालमत्तांचे पुनर्मुल्यांकन पूर्ण करण्यात आले आहे व त्यायोगे नगरपरिषदांच्या उत्पन्नात काही प्रमाणात वाढ सुध्दा झाली. परंतु त्याचबरोबर या मालमत्तांच्या मुल्यांकनाबाबत मोठ्या प्रमाणावर तक्रारी राज्य शासनाकडे प्राप्त होवू लागल्या आहेत. या तक्रारी प्रामुख्याने जुन्या मालमत्तांच्या पुनर्मुल्यांकनासंबंधी आहेत.

02. जुन्या मालमत्तांचे पुनर्मुल्यांकन करताना प्राधिकृत मुल्यांकन अधिकारी ज्या पद्धती वापरीत आहेत त्यामध्ये भिन्नता आढळून येते. मालमत्तांचे मुल्यांकन व पुनर्मुल्यांकन कसे करावे याबाबत सर्वोच्च न्यायालयाने काही निर्णय दिलेले आहेत. मुल्यनिर्धारण अधिकारी सर्वसाधारणपणे जी पद्धत वापरीत आहेत, त्या पद्धतीनुसार मालमत्ता ज्या जागेवर उभी असेल त्या जागेच्या मुल्याच्या 6% व मालमत्तांच्या बांधकामाला जो खर्च आला असेल त्याच्या 8% या दराने जी राशी येते त्यामधून 10% रक्कम वजा केल्यानंतर जी रक्कम होते ती त्या मालमत्तेचे करयोग्य मुल्य म्हणून निश्चित होते. राज्य शासनाने नगरपरिषद क्षेत्रांमधून प्राधिकृत मुल्यनिर्धारण अधिकारी नेमण्यामागे प्रमुख उद्देश असा होता की, नगरपरिषद क्षेत्रांमध्ये ज्या मालमत्तांचे मुल्यनिर्धारण हे उचित करयोग्य मुल्यापेक्षा कमी प्रमाणात केले असेल ते योग्य प्रमाणात करण्यात यावे म्हणजेच मालमत्ता ज्या वर्षी तयार झाली असेल त्या वर्षी मालमत्तेच्या बांधकामाचे मुल्य व ज्या जागेवर ती मालमत्ता उभी असेल त्या जागेची किंमत हे विचारात घेवून मालमत्तेचे पुनर्मुल्यांकन करण्यात यावे. परंतु असे निदर्शनास आले आहे की, काही नगरपरिषद क्षेत्रांमधून मालमत्तांचे पुनर्मुल्यांकन करताना मुल्यनिर्धारण

अधिका-यांनी ज्या वर्षी पुनर्मुल्यनिर्धारण करण्यात आले त्या वर्षी अस्तित्वात असलेली जमिनीची किंमत विचारात घेवून मालमत्तेचे पुनर्मुल्यनिर्धारण केले. परिणामी मालमत्तेच्या करयोग्य मुल्यात पर्यायाने मालमत्ता करात फार जास्त वाढ झाली व मालमत्ता धारकांमध्ये असंतोष निर्माण झाला. मालमत्तांच्या मुल्यनिर्धारणाबाबत जे सर्वमान्य निकष आहेत त्यानुसार जुन्या मालमत्तांमध्ये कोणतेही कायमस्वरूपी बदल झालेले नसतील, अशा मालमत्तांच्या बाबतीत जमिनीचे व बांधकामाचे मुल्य, मालमत्ता ज्या वर्षी बांधण्यात आली त्या वर्षीचे गृहीत धरण्यात यावे. मात्र त्या मालमत्तांमध्ये कायमस्वरूपी बदल करण्यात आले असतील वा मालमत्तेमध्ये वाढ करण्यात आली असेल अशांच्या बाबतीत ज्या प्रमाणात कायमस्वरूपी बदल करण्यात आले असतील वा मालमत्तेमध्ये वाढ करण्यात आली असेल त्या प्रमाणात मालमत्तेचे पुनर्मुल्यांकन करणे उचित ठरेल. ज्या मालमत्तांमध्ये कोणत्याही स्वरूपाचा बदल झालेला नसेल अशा मालमत्तांचे पुनर्मुल्यांकन करताना केवळ मालमत्तांचे मुल्यांकनाच्यावेळी मालमत्तेच्या बांधकामाचे मुल्य व जागेची किंमत ही योग्य प्रकारे व योग्य प्रमाणात विचारात घेण्यात आली होती किंवा कसे केवळ याचाच विचार मुल्यनिर्धारण अधिका-यांनी करावा. नव्या मालमत्तांचे मुल्यांकन करताना मात्र ज्या वर्षी मालमत्ता बांधण्यात आली आहे त्या वर्षी अस्तित्वात असलेल्या बांधकामाचे मुल्य व जमिनीचे मुल्य विचारात घेण्यात यावे.

03. वरील सूचनांचे सर्व प्राधिकृत मुल्यनिर्धारण अधिका-यांनी कसोशीने पालन करावे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

  
(प्रकाश जोशी)  
महाराष्ट्र शासनाचे उपसचिव

प्रति,

मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव,  
मा. राज्यमंत्री, नगर विकास यांचे खाजगी सचिव,  
संचालक, नगरपालिका प्रशासन संचालनालय, मुंबई,  
संचालक, नगररचना व मुल्यनिर्धारण, पुणे,  
सर्व विभागीय आयुक्त तथा प्रादेशिक संचालक, नगरपालिका प्रशासन,  
सर्व जिल्हाधिकारी,  
सर्व उप/सहाय्यक संचालक, नगररचना,  
सर्व नगरपरिषदांचे मुख्याधिकारी/अध्यक्ष,  
नगर विकास विभागातील सर्व सह/उपसचिव,  
नगर विकास विभागातील कार्यासन क्र. नवि-11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,  
27 व नवि-32,  
निवडनस्ती, नवि-14, नगर विकास विभाग.